

BAB II

TINJAUAN UMUM DAN SUBYEK PENELITIAN

A. Perkembangan Properti Residensial di Indonesia

Perkembangan properti residensial di Indonesia dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Walaupun belum ada lembaga atau instansi yang memiliki data base lengkap tentang perkembangan dunia properti tersebut. Padahal data base itu sangat diperlukan tidak hanya bagi para pelaku di bisnis ini melainkan juga pihak-pihak lain yang terkait.

Riset yang dilakukan oleh Pusat Studi Properti Indonesia mencatat sepanjang tahun 2004 total nilai proyek-proyek baru properti mencapai Rp 66,17 triliun. Jumlah ini meningkat 33 % dibandingkan tahun 2003 yang berjumlah Rp 49,55 triliun. Sedangkan nilai dana yang berhasil ditarik ke proyek-proyek perumahan pada tahun 2004 mencapai Rp 11,57 triliun, naik 32 % dibandingkan tahun 2003 yang berjumlah Rp 8,7 triliun.

Kalangan pengembang menilai sektor properti di Indonesia masih tetap merupakan salah satu penggerak pertumbuhan ekonomi nasional, disamping banyak menyerap tenaga kerja juga berdampak positif bagi pertumbuhan berbagai sektor industri seperti industri semen, konstruksi dan bahan bangunan. Sedangkan, kebutuhan masyarakat akan rumah terus meningkat yang pada gilirannya akan memacu pertumbuhan industri konstruksi dan industri bahan bangunan yang produknya banyak dibutuhkan oleh sektor properti.

B. Penyaluran Kredit Properti Residensial di Indonesia

Kredit properti dibedakan menjadi tiga kategori, yakni kredit konstruksi, kredit real estate, kredit residensial yang terdiri dari kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit pemilikan apartemen (KPA). Kredit untuk residensial, dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Tahun 2003, total kredit untuk sektor ini mencapai Rp 46,986 triliun, sedangkan peningkatan kredit dari tahun 2003 ke tahun 2004 mencapai 43 %.

Bank Indonesia mencatat, tahun 2004 total outstanding kredit properti di perbankan sebesar Rp 60 triliun, porsi KPR dan KPA mencapai sebesar 60,3 %. Sisanya diisi oleh kredit konstruksi dan kredit real estat.

Menurut Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia (SEKI) yang diterbitkan Bank Indonesia, data kredit properti sebanyak 12 % lebih dari total kredit dalam rupiah dan valuta asing mengucur ke sektor properti. Per tahun 2004 jumlahnya mencapai Rp 67,287 triliun dari total kredit Rp 555 triliun. Sedangkan posisi kredit rupiah dan valas untuk properti pada tahun 1997 yang hanya mencapai Rp 64,615 triliun. Artinya, posisi kredit properti pada saat krisis terjadi sudah terlampaui dengan posisi kredit tahun 2004.

Menurut Jos Luhukay, Presiden Direktur Lippo Bank, saat ini sektor properti merupakan salah satu sektor yang paling besar pertumbuhannya dibandingkan sektor lainnya. Mengacu pada data Bank Indonesia, pada tahun 2004 besaran rasio kucuran kredit perbankan terhadap modal atau LDR (*Loan to Deposit Ratio*) mencapai 53 % dengan pertumbuhan pinjaman (*loan*) sebesar 20-30 %. Artinya kondisi yang cukup bagus (Sinar Harapan, 2004).

C. Gambaran Industri Perumahan di Indonesia

Jawatan Perumahan Rakyat (JPR) sudah berdiri semenjak tahun 1952. Pada masa itu kebijaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman di Indonesia lebih terfokus pada masalah kekurangan rumah, baik secara kuantitas maupun kualitas. Pada dekade 70-an terjadi perubahan konsep pembangunan perumahan ke konsep pembangunan pemukiman, dan dari konsep penyediaan rumah oleh Pemerintah (*top-down app*) kemampuan masyarakat/menempatkan masyarakat sebagai subjek pembangunan (*bottom-up app*).

Bicara tentang industri perumahan, maka diuraikan beberapa aspek :

1. Tanah. Ciri khas tanah adalah sifatnya yang tetap, oleh sebab itu tidak semua pihak mampu menguasai lahan untuk membangun perumahan disebabkan adanya peraturan - peraturan yang menyangkut bangunan dan pemilikan tanah pada suatu wilayah administratif. Karena sifat tanah yang relatif tetap maka semakin pesatnya pembangunan perumahan input tanah menjadi langka dan harga tanah terus menerus meningkat terutama di perkotaan.
2. Dana. Pembiayaan / pendanaan merupakan faktor penting yang perlu mendapat perhatian oleh Pemerintah dalam menentukan kebijakannya. Pendanaan pada industri perumahan berasal dari sektor perbankan. Kondisi perbankan pasca krisis pada tahun 1997 saat ini sudah menampakkan titik terang. Sebagian besar bank melakukan ekspansi kredit pada sektor properti khususnya

residensial. Ini ditandai dengan lebih dominannya kredit properti residensial yaitu KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) yang disalurkan. Sehingga dilihat dari penyalurannya kredit properti residensial memiliki prospek yang sangat bagus dimasa mendatang.

3. Infrastruktur artinya dalam industri perumahan dan pemukiman patut mendapat perhatian, karena berpengaruh terhadap efisiensi pengadaan rumah. Pengadaan infrastruktur tidaklah mudah, jika kekurangan maka suatu wilayah tidak dapat berkembang secara optimal. Sebaliknya jika berlebihan akan terjadi pemborosan. Dalam hal ini Pemerintah yang harus berperan untuk menyediakan infrastruktur.
4. Aspek produksi yang menyangkut unsur pengembang (*developer*) dan broker rumah. Pengembang / *developer* dan broker rumah adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengadaan dan pemasaran perumahan.
5. Aspek penggunaan yang menyangkut pembeli rumah / konsumen. Konsumen adalah pihak yang terlibat sebagai pengguna rumah dan bertindak sebagai penentu. Pembeli rumah/konsumen (*captive market*) menentukan keberhasilan *developer* dalam membangun proyek perumahan. Semakin tinggi harga rumah yang ditawarkan *developer* maka permintaan rumah akan menurun.